



Redegørelse

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed
Møde vedr.: Styringsdialog med Møllevænget & Storgaarden
Mødested: RandersBolig, Marsvej 1
Mødedato: 01-09-2022
Sendes til: RandersBolig

Deltagere:

Administrationen: Kenneth Taylor Hansen, direktør, Trine Christensen, forvaltningskonsulent og Jette Halkjær, teamleder økonomi.

Boligorganisationen: Preben Søndergaard, Knud Rothmann, Jette Christiansen, Nikolaj Kristensen, Jørgen Thorsen og Tom Jespersen

Randers Kommune: Cecilie Kongsbak, Inge Qvortrup, Flemming Juhl, Malene Bjerregaard og Mette Laursen.

Randers Kommune, tilsynet med almene boliger, har indbudt til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2020/2021
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2020/2021
 - b. Tab ved fraflytning og lejeledighed
 - c. Henlæggelser
4. Effektiv drift
5. Renoveringsprojekter og helhedsplaner
6. Beboerdemokrati
7. Den boligsociale enhed
8. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2020/2021 og b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet

Tilsynet med almene boliger har gennemgået boligorganisationens økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet og økonomien. Boligorganisationen har samlet set en solid økonomi.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Årets resultat er et overskud på ca. 665.000 kr. som overføres til arbejdskapitalen.

Overskuddet skyldes primært tilbagebetaling af udgifter til helhedsplan i afd. 42 på ca. 1.140.000 kr.

Der er budgetteret med et administrationsbidrag til RandersBolig på 3.125 kr. årligt pr. lejemålsenhed og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 1.082 kr. årligt pr. lejemålsenhed. Det samlede administrationsbidrag er på 4.207 kr. årligt pr. lejemålsenhed. Administrationsbidraget til RandersBolig er pr. 1. januar 2021 nedsat til 3.062,5 kr. årligt pr. lejemålsenhed, hvilket giver afdelingerne en besparelse på 62,50 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang ca. 59 mio. kr. og den disponible saldo udgør ca. 15,6 mio. kr., hvilket svarer til 5.642 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning siden sidste regnskabsår. Der opkræves fortsat særlige bidrag i afdelingerne, da beløbet er under maksimumbeløbet pr. lejemålsenhed.

Der har i året været en tilgang på i alt ca. 6 mio. kr. og der er ydet tilskud på i alt ca. 3,3 mio. kr. Samlet set er der en fremgang på den disponible del af dispositionsfonden på ca. 1,8 mio. kr., hvilket tilsynet finder tilfredsstillende.

Administrator oplyser, at regnskabsåret 21/22 forventes at blive sidste år med særlige bidrag til dispositionsfonden. Fra regnskabsåret 22/23 forventes disponibel saldo at være større end maksimumgrænsen. Det er positivt.

Boligorganisationen har solgt administrationsbygningen på Reberbanevej med overtagelse pr. 1. marts 2022. Provenuet på 204.000 kr. er tilgået dispositionsfonden i indeværende regnskabsår. Finansieringen af ejendommen er således ikke længere fratrukket dispositionsfonden.

Der forventes en afgang på i alt ca. 2,6 mio. kr. fra dispositionsfonden i indeværende regnskabsår.

Der er trækingsretsmidler for i alt ca. 40,8 mio. kr. Der er i regnskabsåret ikke hjemtaget midler fra trækingsretten. Administrator oplyser, at der er mange planlagte projekter i flere afdelinger frem mod 2026/2027, hvorfor alle trækingsretsmidler er prioriteret.

3.Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2020/2021

Tilsynet med almene boliger har gennemgået afdelingernes økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskaberne og økonomien. Afdelingerne har samlet set en solid økonomi.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Der var i regnskabsåret 14 afdelinger med overskud og 38 afdelinger med underskud.

Årsagen til underskuddet i mange af afdelingerne er, at der i regnskabsåret har været opkrævning af negativ rente på 1,905%. Der er budgetteret med 0%, men grundet Covid-19 er der et stort kurstab på obligationer i boligorganisationen. Samtidig opkræver Arbejdernes Landsbank negativ rente af indestående.

Status efter regnskabsafslutningen er, at der er 43 afdelinger med en positiv resultatkonto og 9 afdelinger med en negativ resultatkonto. I alle afdelinger vil resultatkonti blive budgetmæssigt afviklet indenfor en periode af 3 år, som loven foreskriver.

Der er effektueret mindre lejestigninger, og det gennemsnitlige lejeniveau ligger fortsat i et fornuftigt leje på 699 kr. pr. m². pr. år. Kun få afdelinger har en relativt høj leje, og det er typisk ungdomsboliger og ældreboliger.

Afdeling 8 og afdeling 22 har større opsamlede underskud. Afdeling 56 har indfriet deres lån i egne midler.

Der er derudover udlån af egne midler til individuelle forbedringsarbejder i afdeling 3, 37, 43 og 44. Disse afvikles med særlige lejetillæg fra beboerne, samt overførsel af årets eventuelle driftstilskud og afvikles over 10 år.

Afdeling 22 har lån i dispositionsfonden, og der afvikles planmæssigt på dette. Sidste ydelse er i regnskabsår 21/22, dog er der givet et midlertidigt lån pga. negativ mellemregning, da afdelingen har et større opsamlet underskud.

Administrator oplyser, at der forventes underskud i alle afdelinger, på nær afdeling 56, i indeværende regnskabsår grundet opkrævning af negativ rente. De forventer op til 5 % negativ rente. Administrator oplyser, at en negativ afkast på 5 % alt andet lige vil betyde huslejestigninger. Der overvejes at ansøge om underskudsafvikling over en længere periode, men administrator afventer politisk stillingtagen til en regnskabsteknisk løsning ved bogføring af kurstab. Administrator håber på denne løsning, da den ikke vil medføre huslejestigninger grundet kurstab.

b. Tab ved fraflytning og lejeledighed

Der er i året dækket tab ved lejeledighed i afdelingerne for i alt ca. 800.000 kr., hvilket er en stor stigning siden sidste regnskabsår, men ikke kritisk i forhold til boligorganisations størrelse.

Der pågår et stort arbejde i administrationen med at sikre hurtig genudlejning af boligerne.

I 5 afdelinger, afdeling 8, 13, 34, 40 og 69 udgør tabet mere end 2% af årslejen og kræver derfor særlig opmærksomhed.

Administrator oplyser, at tabet i afdeling 8 skyldes en større renovering af lejemålet i forbindelse med fraflytning. I afdeling 13 stod et lejemål ledigt i 9 måneder, men er nu genudlejet. Afdeling 34 er en meget lille afdeling, og tabet skyldes alene tomgang i 2 måneder. Lejemålet er genudlejet.

Afdeling 40 er ligeledes meget lille og 2 ud af afdelingens 3 boliger stod tomme det meste af året. Begge lejemål er nu genudlejet. Afdeling 69 er ungdomsboliger, hvorfor der er generelt stor udskiftning i boligerne. De står typisk tomme et par måneder i forbindelse med fraflytning. Dog har 4 boliger været ledige i op til 11 måneder.

Administrator oplyser, at der er stor fokus på afdelingerne 40 og 69. Der er ikke tomgang i afdelingerne på nuværende tidspunkt. Der er givet huslejetilskud i afdeling 40, men ikke i afdeling 69. Afdeling 69 har fået 50.000 kr. til renovering af gårdmiljøet, og der er investeret i nye bænke, skraldespande og blomsterbede. Boligorganisationen har et ønske om at forskønne området i samarbejde med kommunen, der ejer et tilstødende areal. Tilsynet viderebringer dette ønske til rette afdeling i kommunen.

Der har i regnskabsåret været et tab ved fraflytning på i alt ca. 2,3 mio. kr., hvoraf afdelingen selv har dækket 588.407 kr. af henlæggelser. Dispositionsfonden har dækket det resterende tab. Tabet er steget med 0,1 mio. kr. siden sidste regnskabsår.

I 13 afdelinger har der ikke været tab ved fraflytning.

Tabene i 12 af afdelingerne er store, idet disse udgør mere end 2% af årslejen. Administrator oplyser, at der primært er tale om enkeltstager, hvor manglende betaling af husleje medfører udsættelse. Der har været 15 sager på mellem 50.000 kr. og 130.000 kr.

Administrator bemærker, at de forventer et stort fald i tab ved fraflytning i indeværende regnskabsår. Pr. 22. august 2022 er tabet på ca. 1,1 mio. kr., hvilket tilsynet finder meget positivt.

c. Henlæggelser

Afdelingerne har henlagt og udført arbejde ifølge deres vedligeholdelsesplan. Afdelingerne har øget deres henlæggelser med ca. 10,4 mio. kr. De har ligeledes selv kunnet dække deres forbrug med henlæggelser. Størstedelen af afdelingerne har øget deres samlede henlæggelser.

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunnet dække istandsættelse ved fraflytning med henlæggelser.

Der har stort set været afgang af henlæggelser i alle afdelinger. Administrator har fokus på dette ved hver budgetlægning.

4. Effektiv drift

Effektiviseringsprocenten var i regnskabsåret på 80,2 %, hvilket er en stigning i forhold til tidligere år, men fortsat under kommune- og regionsgennemsnittene. Det skyldes blandt andet, at kommune- og regionsgennemsnittene stiger i takt med at boligorganisationerne effektiviserer.

Boligorganisationen arbejder fortsat med effektivisering, herunder indkøbsaftaler. Administrator oplyser, at der er indgået et strategisk indkøbssamarbejde med Domea DK med etablering af fælles indkøbsafdeling.

Der arbejdes også med lokale rammeaftaler på indkøb, herunder primært håndværkerydelse. Det forventes at kunne opnås store besparelser på disse ydelser. Administrator oplyser, at driften har et stort effektiviseringspotentiale, og for hele RandersBolig estimeres et teoretisk besparelspotentiale på op mod 20 mio. kr. årligt. Det samlede potentiale kan dog kun realiseres over en længere årrække. Forventeligt kan de første effekter ses i regnskabsafslutningen den 30. september 2024.

Administrator og boligorganisationen vil helst undgå at sænke serviceniveauet, hvilket heller ikke er tilfældet med indkøbsaftalerne.

Administrator oplyser, at der er etableret E-syn i boligorganisationen, hvilket har en positiv økonomisk effekt samt en meget bedre service for fraflyttende lejere. Stikprøvekontroller viser en besparelse på ca. 15 %. Det varer dog noget tid inden effektiviseringen kan ses i tallene.

5. Renoveringsprojekter og helhedsplaner

Reberbanevej

Administrationsbygningen på Reberbanevej er solgt for 3,7 mio. kr. og overdraget pr. 1. marts 2022. Salget blev godkendt af repræsentantskabet den 26. oktober 2021 og det endelige provenu er på ca. 200.000 kr.

Afdeling 13 og 42

Helhedsplanerne i afdeling 13 og 42 er begge klar til skema B godkendelse. Kommunen forventer at behandle skema B for begge afdelinger på byrådsmødet den 10. oktober 2022. Der har været store budgetoverskridelser på en stor andel af støttede arbejder, og der er fundet løsninger herpå, så der ikke kommer yderligere huslejestigninger end godkendt ved skema A. Der afholdes projektgennemgang med

rådgiver og entreprenører i september 2022. Efterfølgende vil afdelingsbestyrelser og byggeudvalg blive indkaldt til opstartsmøder.

Infrastrukturprojekt Jennumparken

Infrastrukturprojektet i Jennumparken (afdeling 27, 28, 51 og 56) er forløbet fint. Det er styregruppemøde den 31. august 2022. Projektøkonomien er udfordret af den prisindeksring entreprenøren er berettiget til, og som er højere end sædvanligt grundet verdenssituationen. Såfremt Landsbyggefonden ikke dækker en eventuel budgetoverskridelse som følge af indekseringen, vil det betyde, at afdelingerne selv skal dække denne. Landsbyggefondens stillingtagen afventer stadig.

Afdeling 43, 44 og 48 (Villabyen)

Afdelingsbestyrelserne i afdeling 43 og 44 har på møder i foråret 2022 tilkendegivet, at de er positive over for en mulig fælles helhedsplan. Arbejderne med renovering af klimaskærm i afdelingerne vurderes ikke at kunne gennemføres uden Landsbyggefondens støtte. Et indledende møde om opstart af denne afholdes af rådgiver i september 2022. En helhedsplan er længe undervejs, og det indledende arbejde forventes at vare op mod otte-ti år.

Afdeling 17

På grund af prisudviklingen afventer man projektet med renovering af køkken, bad og ventilation i afdeling 17. Entreprenørbuddet er udskudt til efteråret 2022, hvorfor selve renoveringsarbejdet først forventes påbegyndt efter årsskiftet 2022/2023.

Afdeling 22, garager

Økonomien i afdeling 22 kan hænge sammen, indtil der kommer en nærmere plan for afdelingen. Økonomien løber rundt, da der ikke anvendes midler på at renovere. Administrator bemærker, at der er store udfordringer med afdelingen, som består af garager, og at afdelingen enten skal nedlægges, frasælges eller anvendes til byggegrund. I forbindelse med prioritering af midler til nybyggeri havde boligorganisationen indsendt et projekt med seniorboliger på grunden. Projektet fik ikke prioriteret midler, hvorfor boligorganisationen og administrator fortsat overvejer afdelingens fremtid.

Afdeling 12

Projektet i afdeling 12 omfatter køkkener og badeværelser og forventes påbegyndt i efteråret 2022. Organisationsbestyrelsen har godkendt tilskud via trækningssretten på 6 mio. kr., hvorved huslejestigningen bliver på 23,29 % og ikke 32,96 % som først godkendt.

1 og 5 års eftersyn

Tilsynet bemærker, at flere mangler ved 1 års eftersyn går igen ved 5 års eftersynet i afdeling 1. Det ser således ud til, at mangler ikke er blevet udbedret efter 1 års eftersynet, hvilket kan risikere at gå ud over afdelingens økonomi.

- Aftalt, at administrator undersøger dette nærmere og vender tilbage til tilsynet.

6. Beboerdemokrati

Organisationsbestyrelsen oplyser, at det overordnet set går rigtig godt med beboerdemokratiet. Der er god stemning på afdelingsmøderne, og der har været et fint fremmøde i flere afdelinger, men de vil gerne have flere beboere til at deltage på møderne.

Organisationsbestyrelsen tror på en større deltagelse på den anden side af Covid-19, og derudover vil de prøve med nye tiltag for at få beboerne til afdelingsmøderne.

Der er 11 afdelinger uden en afdelingsbestyrelse. Alle afdelingsmøder er afholdt trods Covid-19 og der har fortsat været aktiviteter i afdelingerne.

Der er planlagt kurser og temadage for afdelingsbestyrelserne.

7. Den boligsociale enhed

Den boligsociale enhed oplyser, at kommunen i 2021 anviste til i alt 11 boliger i boligorganisationen. I 2022 er der blevet anvist til 3 boliger i boligorganisationen.

Ved anvisning betaler kommunen regningen, hvis der er misvedligehold i forbindelse med en fraflytning, såfremt beboeren ikke kan betale, hvorfor der ikke er en økonomisk risiko forbundet med anvisningen for boligorganisationen.

Der er igangsat en proces vedr. ændring af regler for boliganvisning. Denne aftale forhandles mellem kommunen og RandersBolig.

Den boligsociale enhed bemærker, at boligorganisation og administrator meget gerne må kontakte boliganvisningen ved spørgsmål.

Administrator oplyser, at der er en stigning i udviklingen af klagesager og udsættelsessager. Administrator oplever, at der er flere beboere, som oplever udfordringer med at komme videre til en ny bolig.

Administrator er frustreret over, at kommunen ikke er i stand til at løse problemet. Administrator har en oplevelse af, at kommunen i konkrete sager har rådgivet beboeren til at blive boende i deres lejlighed indtil en fogedsag. Administrator har forsøgt at komme i dialog med kommunen om dette og har sendt en række spørgsmål til SKP vedr. dette, men har ikke modtaget svar på henvendelsen.

Den boligsociale enhed beder administrator sende deres henvendelse til den boligsociale enhed, hvorefter de vil drøfte sagen med de relevante samarbejdspartnere, og komme med en tilbagemelding.

8. Eventuelt

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.